

A habitação na cidade do Porto - uma perspectiva a diferentes escalas

Fátima Loureiro de Matos

Departamento de Geografia da Faculdade de Letras da Universidade do Porto (Portugal)

Palavras-chave: parque habitacional, condições habitações, problemas habitacionais.

Três ideias centrais relacionadas entre si atravessam hoje o debate sobre as questões da habitação:

- O reconhecimento que as profundas transformações da sociedade actual, nomeadamente o processo de globalização, têm originado grandes alterações nas dinâmicas habitacionais;
- A crença de grande parte dos analistas ocidentais que a maioria dos problemas habitacionais estão resolvidos pelo menos naquilo que se apelida de carências quantitativas;
- O predomínio da defesa da retirada do Estado da produção directa de habitação acompanhado de uma profunda crítica à geração de políticas anteriores.

Em grande parte, o debate sobre o equilíbrio das dinâmicas habitacionais passou de um debate sobre o “direito à habitação” para o debate centrado no “equilíbrio entre oferta e procura”.

Para a maioria dos países europeus, a necessidade quantitativa de alojamento é encarada como um problema pertencendo ao passado e as políticas habitacionais são hoje encaradas como respostas a grupos sociais específicos. As preocupações orientam-se, sobretudo, para a regeneração urbana e, dependendo da gravidade, para tentativas de estabilização dos actualmente voláteis mercados habitacionais privados.

Quanto ao debate académico este centra-se nas problemáticas da diversidade, da escolha e da coexistência multicultural mais do que na linguagem da privação ou da pobreza urbana.

As “políticas da cidade” são encaradas essencialmente como políticas de intervenção em “áreas críticas” mais próximas das políticas sociais de desenvolvimento social urbano do que das políticas de habitação.

Nas duas últimas décadas, as profundas transformações da sociedade portuguesa, geram novas procuras e novas necessidades face ao mercado habitacional. São sobretudo citadas como mais significativas algumas transformações na estrutura demográfica da população, as dinâmicas socioculturais, como a individualização e a mudança dos modos de vida que dão origem a uma diversificação da procura.

Ao mesmo tempo, os fenómenos de precariedade do emprego e de mobilidade negativa afectam um grupo alargado de famílias e, sobretudo, geram instabilidades de rendimentos de difícil controlo.

Nesta comunicação procuraremos analisar as características e evolução do parque habitacional da cidade do Porto, tendo em conta, por um lado os dados dos dois últimos Recenseamentos à População e Habitação (1991 e 2001) e, por outro, a dinâmica mais recente, com base nos dados disponibilizados pelas Estatísticas da Construção e Habitação (2002 a 2007).

Aquilo que se pretende é não só realçar a dinâmica de construção residencial, as alterações das formas e regime de ocupação, mas sobretudo os principais problemas do parque habitacional,

nomeadamente a degradação, a sobreocupação e a concentração em certos espaços de bairros sociais problemáticos.

Three central and interrelated ideas traverse the debate on housing issues today:

- The recognition that the profound changes in current society, particularly deriving from globalisation, have operated major transformations in housing dynamics;
- The belief on the part of many western analysts that the majority of the housing problems have been resolved, at least with regard to that which is traditionally called quantitative deficiencies;
- The dominant position that the State should withdraw from direct intervention in housing accompanied by profound criticism of the previous generation of policies.

To a large extent, the debate on the balance of housing dynamics went from one on “the right to housing” to a debate centred on “the balance between supply and demand”.

In fact, in many European countries, the quantitative need for housing is seen as a problem of the past and housing policies are today considered as answers to specific social groups. Concerns are particularly directed at urban regeneration and, depending on the gravity, at attempts to stabilise the currently volatile private housing markets.

Academic debate, in its turn, is more focused on issues of multicultural diversity, choice and coexistence than on the language of urban deprivation or poverty.

“City policies” are essentially regarded as intervention policies in “critical areas”, bearing greater proximity to social policies of urban development than to housing policies.

In the last two decades, the profound changes operated in Portuguese society have generated new demands and new needs in the housing market. Among those cited as the most significant, are a number of transformations in the demographic structure of the population and its socio-cultural dynamics, such as individualisation and changes in lifestyles which lead to greater diversity in demand.

At the same time, phenomena such as employment uncertainty and negative mobility affect a broad group of families and generate, above all, instabilities in income which are difficult to control.

This paper aims to analyse the characteristics and evolution of the housing stock of the city of Porto, considering, on the one hand, data from the last two Population and Housings Censuses accomplished (1991 and 2001) and, on the other, more recent dynamics, based on data available from the Building and Housing Statistics (2002 and 2007).

The overriding aim of this study is not only to highlight the dynamics of residential construction, the changes in forms and regimes of occupancy, but also the major problems of the housing stock, namely degradation, overcrowding and the concentration in certain areas of problematic social housing neighbourhoods.

1- INTRODUÇÃO

Nas duas últimas décadas, as profundas transformações da sociedade portuguesa, geraram novas procuras e novas necessidades face ao mercado habitacional. São sobretudo citadas como mais significativas as transformações na estrutura demográfica da população, as dinâmicas socioculturais, como a individualização e a mudança dos modos de vida que dão origem a uma diversificação da procura.

Ao mesmo tempo, os fenómenos de precariedade do emprego e de mobilidade negativa afectam um grupo alargado de famílias e, sobretudo, geram instabilidades de rendimentos de difícil controlo.

Do ponto de vista individual, estar desalojado, não ter uma habitação adequada ou consumir a maior parte do orçamento familiar em despesas com a habitação, acarreta consequências na qualidade de vida.

O próprio local onde se reside tem uma forte influência na vida individual e familiar, que tanto pode ser negativa, quando por exemplo, este acolhe fenómenos de marginalidade, exclusão, quer pelo seu ambiente, localização geográfica, más acessibilidades, falta de equipamentos, de infra-estruturas básicas, entre outros aspectos. Como positiva, quando o local onde se vive possui um conjunto de amenidades positivas, como por exemplo, paisagem, acessibilidades, equipamentos, comércio e serviços de qualidade.

Apesar de se ter registado uma melhoria substancial nas condições habitacionais nos últimos anos, resultantes de uma melhoria generalizada das infra-estruturas básicas e de um reforço da oferta de habitação social, continua-se a verificar um défice qualitativo, sobretudo, ao nível da sobrelotação, da degradação do parque mais antigo, para além, no caso concreto do Porto, dos bairros sociais, onde residem muitas famílias com baixos rendimentos e muitos deles continuam a apresentar défices de integração urbana e social.

Se em termos quantitativos, as carências habitacionais verificadas em décadas anteriores já se encontram hoje satisfeitas, sendo mesmo a oferta de habitação excedentária face à procura potencial, contudo o acesso à habitação por parte de alguns grupos sociais é

ainda muito difícil. Acrescente-se a este facto a crise económica actual, que com o aumento do desemprego, torna ainda mais vulnerável um conjunto de famílias, condicionando o seu acesso a uma habitação condigna ou até mesmo a impossibilidade de pagamento dos empréstimos bancários.

Saliente-se, ainda que, no Porto e na sua Grande Área Metropolitana¹, encontramos espaços residenciais muito contrastantes, áreas extensas de nova habitação de segmento alto e muito alto, sendo os mais emblemáticos os condomínios fechados, e, por outro, espaços de forte degradação habitacional ou de alojamentos de gama mais baixa, para além dos bairros sociais ou, ainda, outras formas de alojamento precários.

Nesta comunicação procuraremos analisar as características e evolução do parque habitacional da cidade do Porto e da sua Grande Área Metropolitana, tendo em conta, por um lado os dados dos dois últimos Recenseamentos à População e Habitação (1991 e 2001) e, por outro, a dinâmica mais recente, com base nos dados disponibilizados pelas Estatísticas da Construção e Habitação (2002 a 2007).

Aquilo que se pretende é não só realçar a dinâmica de construção residencial, as alterações das formas e regimes de ocupação, mas sobretudo os principais problemas do parque habitacional, nomeadamente a degradação, a sobreocupação e a concentração em certos espaços de bairros sociais problemáticos.

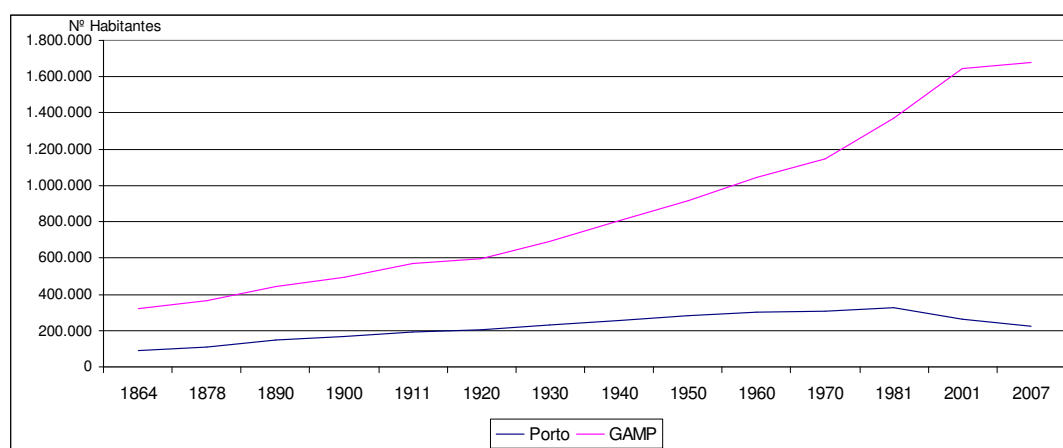
2- DINÂMICA POPULACIONAL

O Porto é, actualmente, uma cidade com 221800 habitantes (dados de 2007), sendo a segunda maior cidade do país e a sua Grande Área Metropolitana (GAMP) possui 1679854 habitantes.

A população do Porto tem uma evolução semelhante à da sua GAMP até aos anos 80, a partir deste ano a GAMP tem uma evolução positiva enquanto que a cidade vai perdendo população, a favor dos restantes municípios (fig 1).

¹ A GAMP é constituída pelos concelhos de Arouca, S. João da Madeira, Santa. Maria da Feira, Oliveira de Azeméis, Vale de Cambra, Espinho, Vila Nova de Gaia, Gondomar, Porto, Matosinhos, Valongo, Maia, Santo. Tirso, Trofa, Vila do Conde e Póvoa de Varzim (D.L. nº 46/2008 de 27 de Agosto).

O declínio demográfico e o envelhecimento da população são os principais traços da evolução do Porto entre 1991 e 2001. Estes dois aspectos, reflectem a reestruturação territorial do espaço metropolitano, marcada pela deslocalização residencial para os concelhos da coroa envolvente da cidade, bem como, a quebra da natalidade. Ao nível das estruturas familiares é de salientar a redução da dimensão média das famílias, que se traduz, fundamentalmente, no peso crescente de famílias monoparentais, principalmente de mães com filhos e no aumento significativo dos idosos sós.

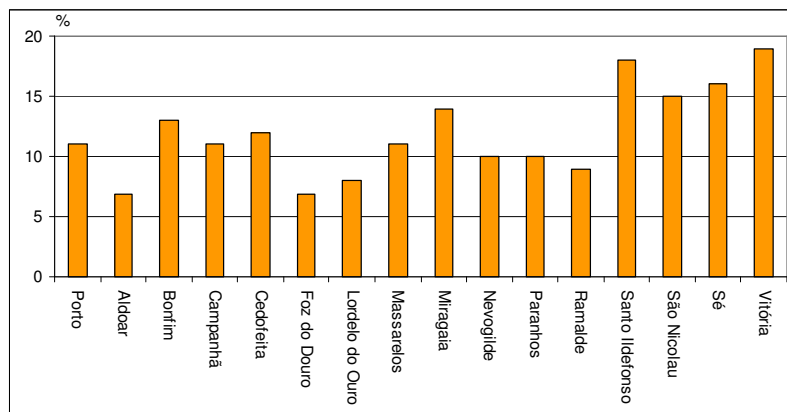


Fonte: INE, Censos e Estimativas da População

Fig. 1 – Evolução da População na cidade do Porto e na GAMP 1864 – 2007

O índice de envelhecimento demográfico da cidade aumentou, entre 1991 e 2001, de um total de 87 para 147 idosos por cada 100 jovens, o que revela uma forte tendência de envelhecimento populacional.

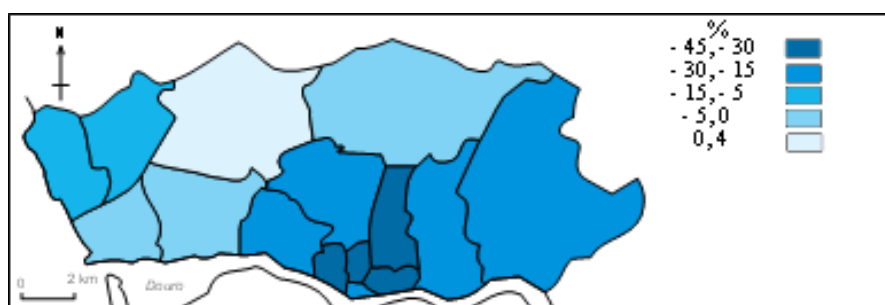
A concentração espacial dos idosos sós, é particularmente significativa nas freguesias do centro histórico e freguesias envolventes, Bonfim e Santo Ildefonso, (fig. 2) situação que indicia uma maior vulnerabilidade social desta área.



Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 2 – Proporção de idosos sós no conjunto das famílias clássicas, 2001

A tendência regressiva da população residente do Porto não é uniforme por toda a cidade, sendo mais marcante nas freguesias centrais e na área oriental da cidade. A freguesia de Ramalde é a única que possuía um saldo positivo de 3,7% entre 1991 e 2001 (fig. 3).



Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001

Fig. 3 – Variação da população residente entre 1991 e 2001

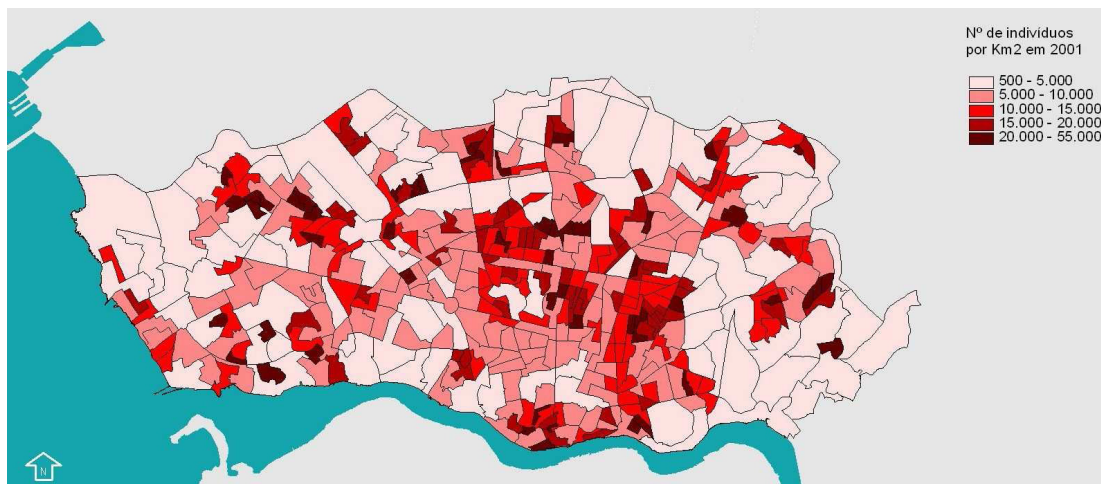
Apesar da perda populacional na década de 90, a cidade do Porto apresentava em 2001 uma densidade populacional de 6500 hab./km², enquanto que a GAMP, tinha uma densidade de 874 hab./km². Entre os concelhos da GAMP, com maiores densidades populacionais destacavam-se os concelhos mais próximos do Porto, caso de Matosinhos

(2681 hab./km²), Vila Nova de Gaia (1690 hab./Km²), Maia (1435 hab./km²), Gondomar (1231 hab./km²) e Valongo (1178 hab./km²).

Analisando a densidade populacional da cidade por secção estatística, verifica-se a existência de uma grande diferenciação interna, atingindo certas áreas valores consideráveis. Cerca de 67% das secções registavam densidades superiores à da média da cidade apresentando valores superiores a 20 000 hab./Km² (fig. 4).

As secções estatísticas situadas nos limites da cidade eram as áreas com menor densidade populacional, acompanhadas por outras que se encontram dispersas pela cidade, nas quais se concentram equipamentos públicos ou infra-estruturas viárias.

Se considerarmos a mobilidade habitacional entre 1995 e 2001², ou seja a população que mudou de residência neste período de tempo, verifica-se que, as saídas de população correspondem a cerca do dobro das entradas, tendo-se traduzido numa perda de 21300 habitantes (quadro 1).



Fonte: Câmara Municipal do Porto - *Notas sobre a evolução demográfica do concelho do Porto (1991-2005)*, 2007, p. 4

Fig.4 - Densidade da População em 2001 por secção estatística

² Esta informação foi extraída do estudo efectuado pela Câmara Municipal do Porto - *Notas sobre a evolução demográfica do concelho do Porto (1991-2005)*, 2007.

Dos imigrantes que fixaram residência no Porto, cerca de 45% provêm do Grande Porto (Matosinhos, Maia, Gondomar, Valongo, Vila Nova de Gaia, Póvoa de Varzim e Vila do Conde). Quanto às outras origens destacam-se os restantes concelhos da Região Norte, 24% do total de imigrantes e os provenientes do estrangeiro 15,5%. As freguesias do Porto que mais atraíram estes imigrantes foram Paranhos, Ramalde, Cedofeita e Bonfim onde, entre 1995 e 2001, fixaram residência cerca de 60% dos imigrantes.

Quadro 1 - Mobilidade residencial entre 1995 e 2001

Imigrantes no Porto provenientes de outros concelhos	17074
Imigrantes no Porto provenientes de outros países	3126
Emigrantes do Porto para outros concelhos	41497
População que mudou de freguesia de residência no Porto	26076

Fonte: INE, Censo de 2001

Se por um lado o Porto, como cidade-central, atrai população de uma vasta área envolvente, por outro lado, é para os concelhos suburbanos que mais perde. Na verdade, os concelhos mais próximos do Porto (Maia, Matosinhos, Valongo, Gondomar e Vila Nova de Gaia) concentram 75% da população que, desde 1995 passaram a residir noutra local do país.

Em grande parte estes movimentos residenciais estão associados aos preços da habitação. Na verdade, a maioria da população que saiu do Porto (cerca de 80%) ficou a residir em casa própria ao passo que, entre os que imigraram para o Porto, a percentagem de proprietários se reduz para 63%. O mercado de arrendamento tem, assim, maior expressão para os que fixaram residência no Porto.

De entre os proprietários é de salientar que, no caso dos imigrantes, 37% não suportavam qualquer encargo pela compra da habitação enquanto que, no caso dos emigrantes, esta percentagem era de 23%. Ou seja, a população que passou a residir fora do Porto assumiu na sua grande maioria (82%) um encargo com a habitação quer derivado da compra quer do arrendamento. No que respeita à totalidade dos que fixaram

residência no Porto cerca de um quarto não despendem qualquer encargo com a ocupação da habitação.

Saliente-se, ainda, que os encargos com a habitação assumidos pela população que passou a residir no Porto, são significativamente superiores, na ordem dos 15 a 18% (compra e renda, respectivamente), aos que recaem sobre a população que se deslocou para outros concelhos.

Esta constatação é perfeitamente congruente com a ideia apresentada em muitos inquéritos realizados de que uma das principais razões deste movimento migratório se prende com os preços do mercado da habitação na cidade do Porto quando comparado com os praticados nos concelhos vizinhos (como veremos mais à frente).

Apesar do movimento centrífugo da população, que assinalamos, com impacto negativo na vitalidade demográfica da cidade, não se verifica um esvaziamento das funções direccionais próprias das cidades centrais.

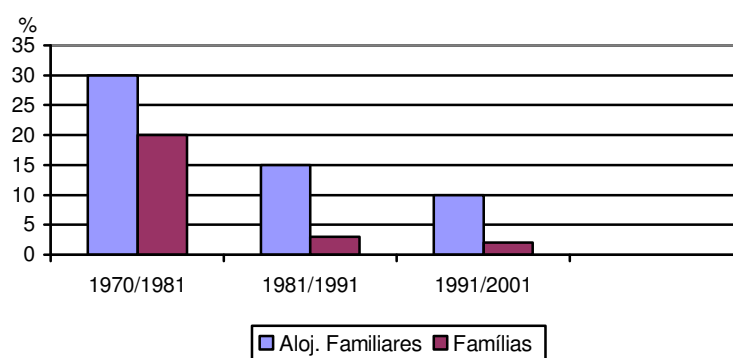
A cidade do Porto continua a desempenhar um papel fundamental como local privilegiado de concentração de serviços administrativos, de actividades económicas, educativas, culturais, de emprego qualificado e de centros de investigação, que atraem uma população flutuante, patente num número elevado de deslocações pendulares³.

3- DINÂMICA HABITACIONAL

A oferta habitacional na cidade do Porto teve um grande incremento nos últimos anos. Apesar da quebra progressiva do ritmo de crescimento, ao longo das três últimas décadas, o acréscimo dos alojamentos tem sido superior ao do número de famílias (fig. 5). Contudo, quando analisamos esta variação na última década, por freguesias, verifica-

³ Num estudo recente efectuado pela Câmara Municipal do Porto, sobre a mobilidade na cidade e tendo em conta apenas as deslocações efectuadas em transporte individual, chegou-se à seguinte conclusão “ A análise da matriz Origem/Destino permite concluir que o Porto constitui um pólo de atracção significativo de deslocações realizadas em automóvel no período de ponta da manhã (entre as 7h30 e as 9h30). Das cerca de 130.000 deslocações estimadas para os dias úteis neste período, a proporção de movimentos com destino à cidade e origem em outros concelhos ascende a 32,7 % (42.523 movimentos), uma quota muito superior à percentagem de saídas, da ordem dos 9,7 % (12.621)”. CMP – *Mobilidade na cidade do Porto -Análise das deslocações em transporte individual*. Gabinete de Estudos e Planeamento e Direcção Municipal da Via Pública, 2007, p. 6

se que o conjunto das freguesias centrais, Campanhã e Massarelos, perdem famílias e apresentam um ligeiro aumento dos alojamentos, sendo de salientar o caso da freguesia da Sé que é a única que apresenta uma variação negativa quer de famílias, quer de alojamentos. As restantes freguesias possuem saldos positivos e um maior acréscimo de alojamentos do que famílias, a única excepção é Nevogilde que apresenta um aumento de famílias ligeiramente superior aos alojamentos (fig. 6).



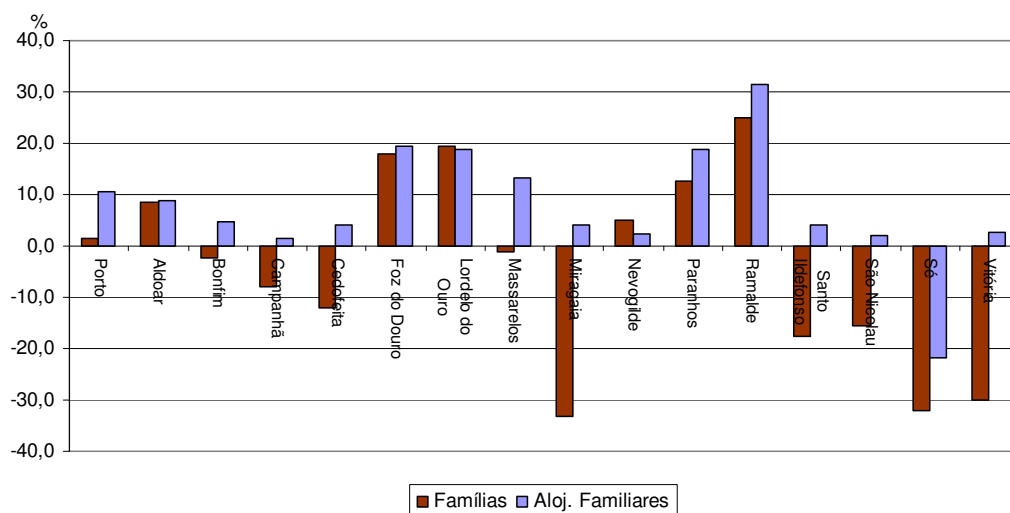
Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991 e 2001

Fig. 5 – Variação dos alojamentos familiares e famílias, na cidade do Porto

Esta relativa aproximação na cidade entre o aumento do número de famílias e alojamentos não deve fazer esquecer alguns aspectos. Em primeiro lugar, em termos percentuais, o ritmo de crescimento dos alojamentos de uso sazonal e vagos, superou o ritmo de crescimento dos alojamentos de residência habitual, situação que indicia uma saturação do mercado, sobretudo por dificuldades de acesso ao mesmo, devido aos altos preços como veremos mais à frente. Em segundo lugar, o aumento do número de alojamentos de residência habitual foi inferior, nos anos 90, ao aumento das famílias clássicas.

Quanto à distribuição territorial saliente-se, particularmente, o acréscimo significativo dos alojamentos vagos, nas freguesias centrais, situação que está, directamente relacionada, com o decréscimo populacional e com a degradação do parque habitacional desta área (quadro 2).

Relativamente aos alojamentos de uso sazonal estes apresentavam, também, variações significativas em algumas freguesias do centro histórico (S. Nicolau e Sé) e em Paranhos, Ramalde e Massarelos.



Fonte: INE, Censo de 2001

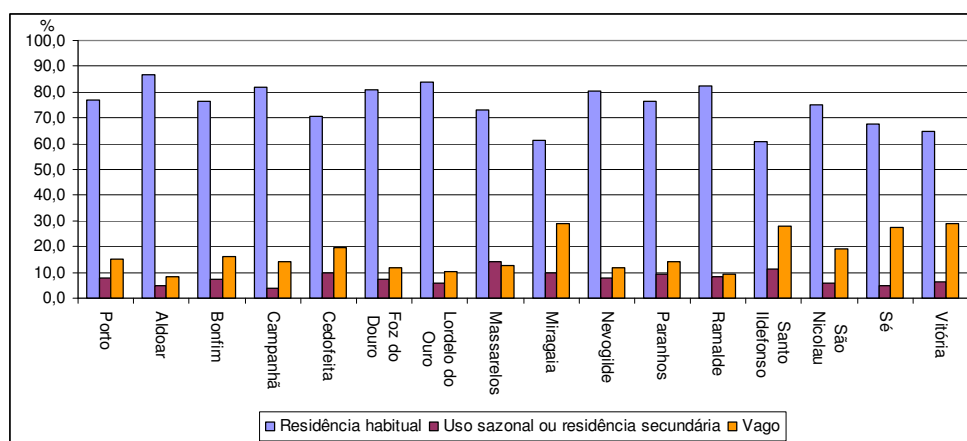
Fig. 6 – Variação dos alojamentos familiares e famílias, na cidade do Porto por freguesias em 2001

Quadro 2 – Variação dos alojamentos segundo a forma de ocupação 1991-2001

	Residência habitual	Uso sazonal ou residência secundária	Vago
Porto	1,3	79,8	53,0
Aldoar	9,8	30,5	10,1
Bonfim	-4,2	22,4	62,8
Campanhã	-5,4	34,3	75,0
Cedofeita	-10,3	64,7	66,4
Foz do Douro	19,3	60,2	4,2
Lordelo do Ouro	17,5	56,5	20,0
Massarelos	-0,9	130,2	41,4
Miragaia	-28,6	94,4	629,0
Nevogilde	5,2	5,3	-18,2
Paranhos	10,1	177,9	25,8
Ramalde	24,3	158,6	37,5
Santo Ildefonso	-20,8	53,2	123,3
São Nicolau	-15,7	182,8	158,4
Sé	-34,8	81,2	26,8
Vitória	-25,4	53,6	329,2

Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001

Em 2001 na totalidade das freguesias predominava os alojamentos de residência habitual, sendo de salientar as freguesias de Aldoar, Campanhã, Foz do Douro, Lordelo do Ouro, Nevogilde e Ramalde, com valores superiores ao da cidade. Os alojamentos vagos tinham um maior peso no Bonfim, Cedofeita, Miragaia, Santo Ildefonso, Sé e Vitória, enquanto, os de uso sazonal, possuíam uma maior percentagem em Cedofeita, Massarelos, Miragaia, Paranhos, Ramalde e Santo Ildefonso (fig. 7).



Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 7 - Alojamentos segundo a forma de ocupação em 2001, nas freguesias do Porto

Em 2001 na totalidade dos concelhos da GAMP, predominava a residência habitual, os alojamentos vagos adquiriam uma maior expressão no Porto, Maia, Valongo, Vila Nova de Gaia, S. João da Madeira, Santa Maria da Feira, Gondomar, Trofa e Oliveira de Azeméis.

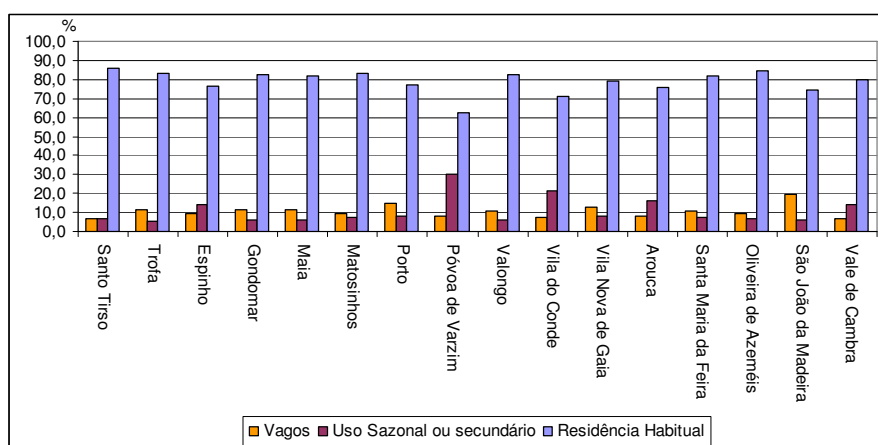
O peso dos alojamentos vagos está relacionado, quer com a degradação de parte do parque habitacional, quer com a saturação do mercado, não sendo, ainda, de excluir dificuldades de acesso ao mesmo, devido à relação preços da habitação/rendimentos familiares.

Os alojamentos de uso sazonal apresentavam um maior peso na Póvoa de Varzim, Vila do Conde e Espinho. A análise confirma, assim, este território como a área balnear da GAMP, onde a habitação sazonal/secundária detinha maior relevo no contexto dos respectivos parques habitacionais. Este fenómeno adquire ainda alguma expressão em

Arouca e Vale de Cambra, onde a segunda habitação está associada à ruralidade e ao fenómeno da emigração para outros concelhos ou para o estrangeiro (fig. 8).

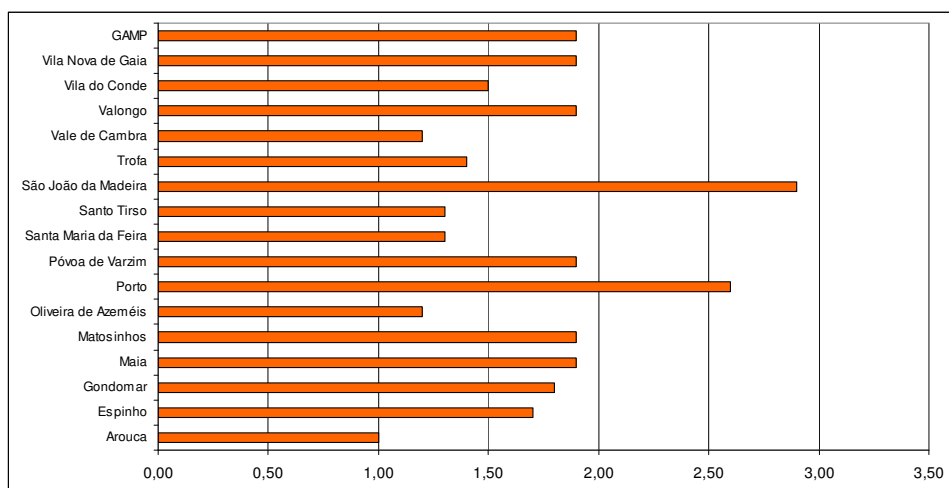
Paralelamente ao crescimento dos alojamentos deu-se um aumento do número de edifícios, assim como, verificou-se um aumento das respectivas dimensões. Assim, a dimensão dos edifícios quer avaliada ao nível do número de pavimentos, quer de alojamentos, aumentou entre 1991 e 2001 de 1,6 para 1,8 pavimentos por edifício e de 1,4 para 1,6 alojamentos por edifícios na cidade.

Quanto aos concelhos da GAMP, o crescimento do número de edifícios foi de cerca 13% entre 1991 e 2001. De entre os concelhos da GAMP, o número de alojamentos familiares por edifício era mais elevado no Porto, S. João da Madeira, Matosinhos, Maia, Vila Nova de Gaia, Póvoa de Varzim, Gondomar e Espinho. Enquanto nos restantes concelhos os edifícios apresentavam uma dimensão mais reduzida (fig. 9).



Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 8 - Alojamentos segundo a forma de ocupação em 2001, nos concelhos da GAMP



Fonte: INE, Censo de 2001

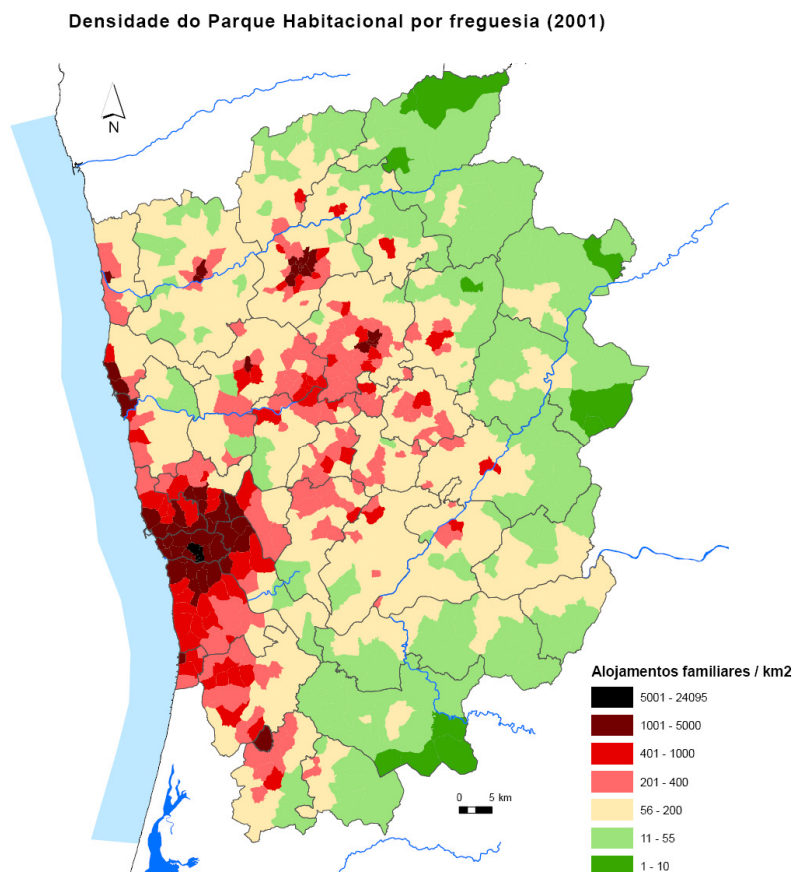
Fig. 9 – Alojamentos familiares clássicos por edifício, 2001

Analisando a densidade do parque habitacional em 2001, avaliada pelo número de alojamentos familiares por Km², verifica-se que uma primeira coroa, constituída pelas freguesias centrais do Porto se destaca por exhibir, a densidade mais elevada (acima dos 50001).

Uma segunda coroa de freguesias da cidade e em torno desta, pertencentes aos concelhos de Matosinhos, Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia, apresentam, também, densidades de alojamentos elevadas. Espinho, S. João da Madeira, as freguesias de Aguçadoura, A-Ver-o-Mar, Póvoa de Varzim e Vila do Conde, possuem, igualmente, densidades de alojamentos elevadas (fig. 10).

Pelo contrário nos concelhos de Arouca, S. Tirso e Trofa, nas freguesias mais rurais de Gondomar, Póvoa de Varzim, Santa Maria da Feira e Vila do Conde, a densidade de alojamentos indicia uma ocupação do território menos intensa.

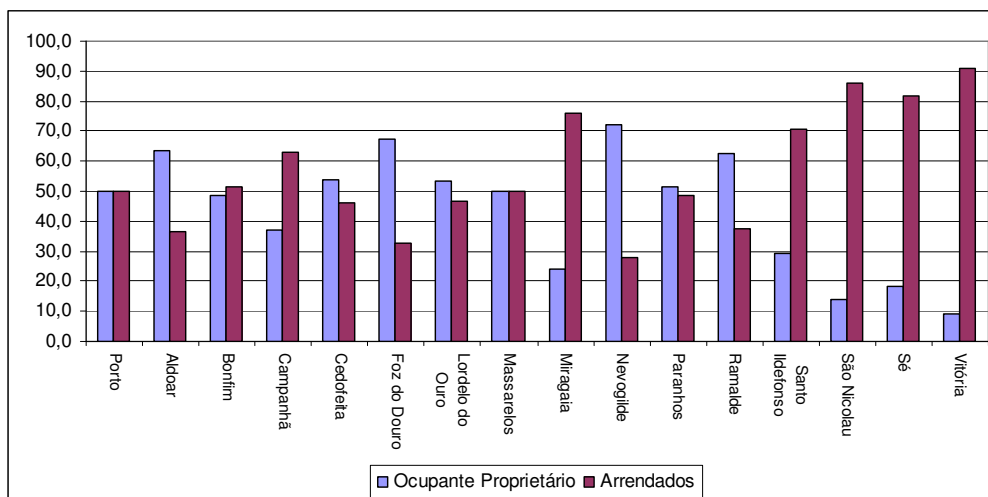
O progressivo afastamento das duas coroas mais densas é acompanhado por uma ocupação habitacional do território mais difusa.



Fonte: MARQUES, T.; MATOS, F.; FERREIRA, E.; SILVA, F. (2006/2007)

Fig.10 – Densidade do parque habitacional por freguesias, 2001

Relativamente ao regime de ocupação dos alojamentos na cidade em 2001, verifica-se que existia um certo equilíbrio entre o peso dos alojamentos próprios (50%) e os arrendados (46,7%), contudo, constatamos uma diferenciação ao nível das freguesias, assim, nas que constituem o centro histórico, no Bonfim, Santo Ildefonso e Campanhã, predominava o arrendamento, enquanto que em Aldoar, Cedofeita, Foz do Douro, Lordelo do Ouro, Paranhos e Ramalde, predominava os alojamentos próprios (fig. 11). Esta situação está relacionada com a expansão da cidade, coincidindo o parque mais antigo com o arrendamento e a “cidade mais recente” com a propriedade, sendo, ainda de realçar o prolongado congelamento das rendas, que contribuiu para uma diminuição da oferta de alojamentos arrendados e a política de apoio à aquisição de casa própria, através dos créditos bonificados.



Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 11- Alojamentos familiares clássicos ocupados segundo a forma de ocupação, nas freguesias da cidade do Porto, 2001 (%)

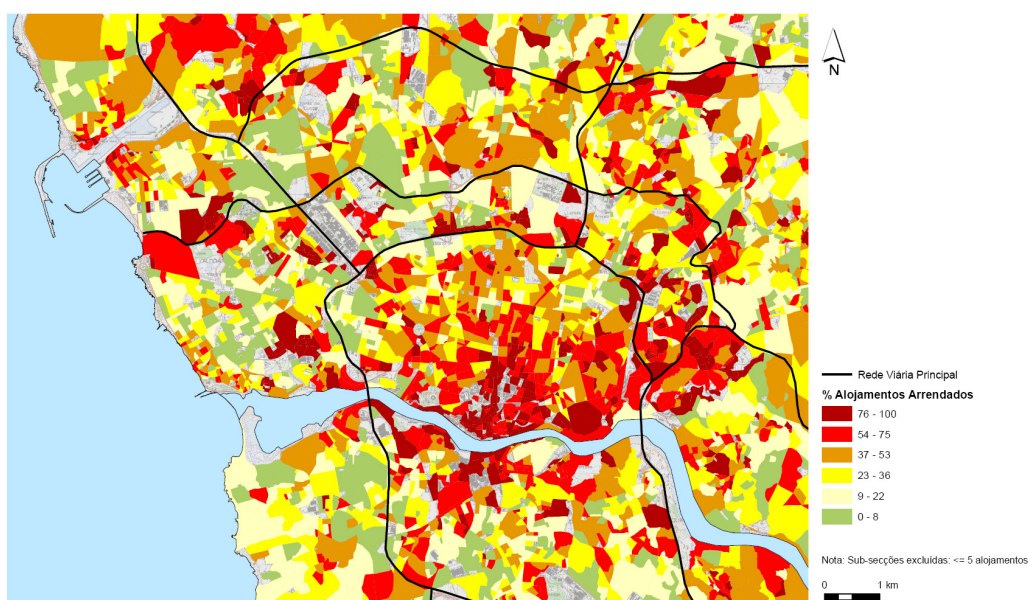
Esta diferenciação é ainda mais evidente quando vemos a imagem da cidade ao nível das suas subsecções estatísticas, onde podemos constatar o peso bastante elevado dos alojamentos arrendados na maioria das subsecções que constituem o núcleo histórico e a cintura interior (fig. 12). Situação que está directamente associada com a idade mais avançada do parque, como podemos observar na fig. 13.

Relativamente à GAMP, em 2001 a proporção de alojamentos clássicos ocupados pelo proprietário era de 72%. Os máximos concelhos correspondiam a Vale de Cambra (86%), Arouca (85%) e Santa Maria da Feira (82%). Quanto ao arrendamento o seu peso era de 23% e adquiria maior importância no Porto e nos concelhos limítrofes, Matosinhos (31%), Gondomar (27%), Vila Nova de Gaia (26%), Maia (24%), Valongo (23%) e Espinho (29%) (fig. 14).

Analisando os alojamentos propriedade dos ocupantes em 2001 na cidade, podemos observar que a maioria não se encontrava onerados com encargos, contudo em algumas freguesias os alojamentos com encargos por compra apresentam valores superiores ao da cidade, como é o caso de Aldoar, Campanhã, Massarelos, Ramalde e S. Nicolau (fig. 15).

Ao nível da GAMP, podemos verificar que na quase totalidade dos concelhos o peso de alojamentos sem encargos por compra era maior que os com encargos, as únicas excepções são os concelhos de S. João da Madeira, onde os alojamentos próprios com encargos apresentavam um valor superior aos sem encargos, respectivamente 53% e 47%, em Matosinhos, Valongo e Vila Nova de Gaia, o peso dos alojamentos com e sem encargos é igual (50%) (fig. 16).

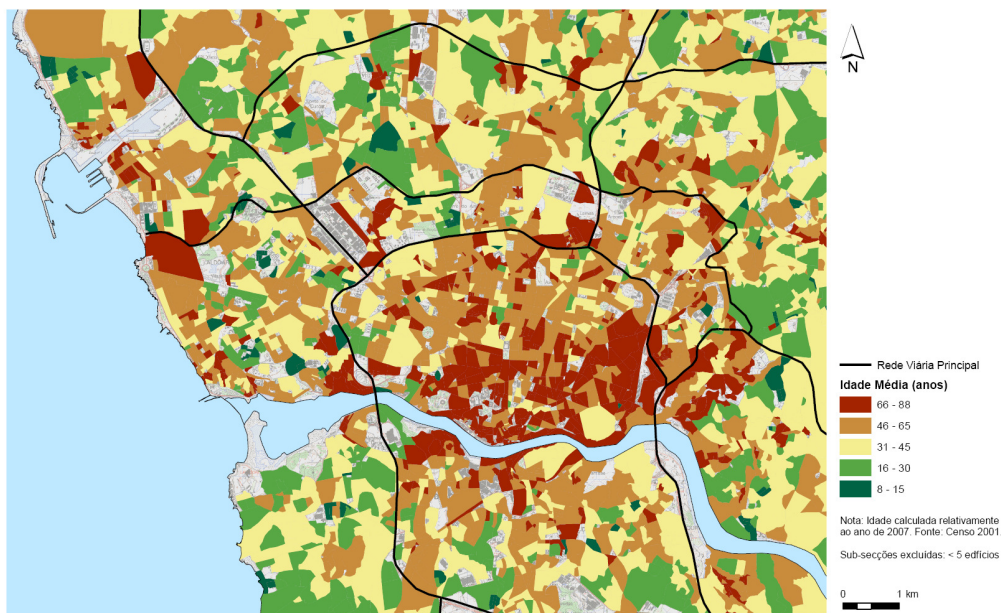
Taxa de alojamentos arrendados por subsecção (2001)



Fonte: MARQUES, T.; MATOS, F.; FERREIRA, E.; SILVA, F. (2006/2007)

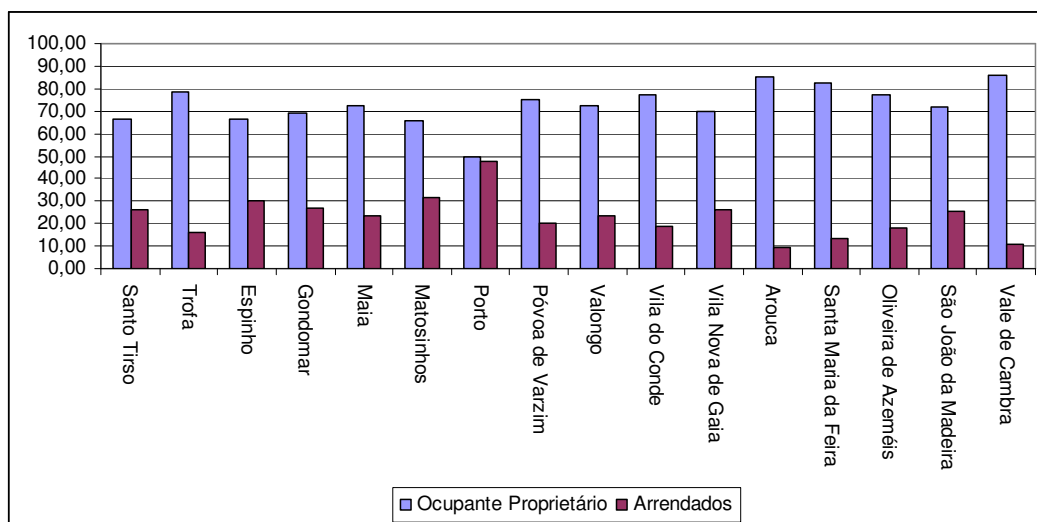
Fig. 12 – Percentagem de alojamentos arrendados por subsecção em 2001

Idade média dos edifícios clássicos por subsecção



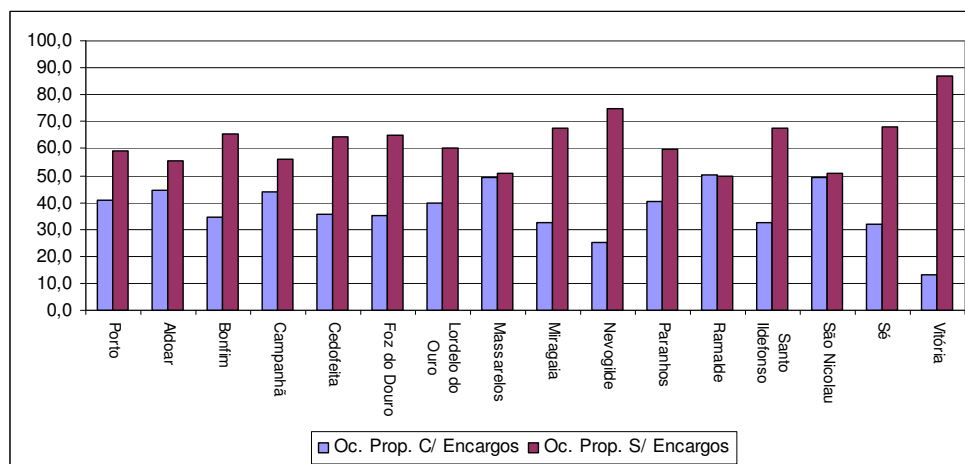
Fonte: MARQUES, T.; MATOS, F.; FERREIRA, E.; SILVA, F. (2006/2007)

Fig. 13 – Idade média dos edifícios clássicos por subsecção



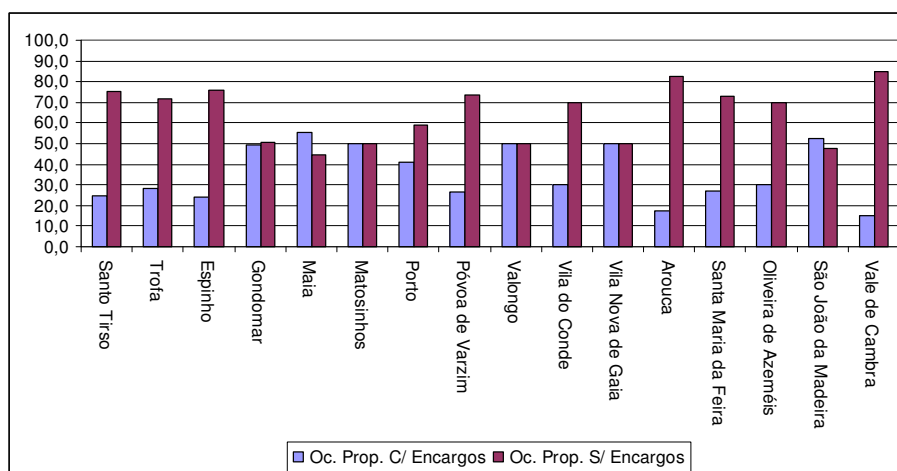
Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 14 - Alojamentos familiares clássicos ocupados segundo a forma de ocupação, por concelhos da GAMP, 2001 (%)



Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 15 - Alojamentos familiares clássicos ocupados pelo proprietário com ou sem encargos por compra, nas freguesias da cidade do Porto, em 2001 (%)



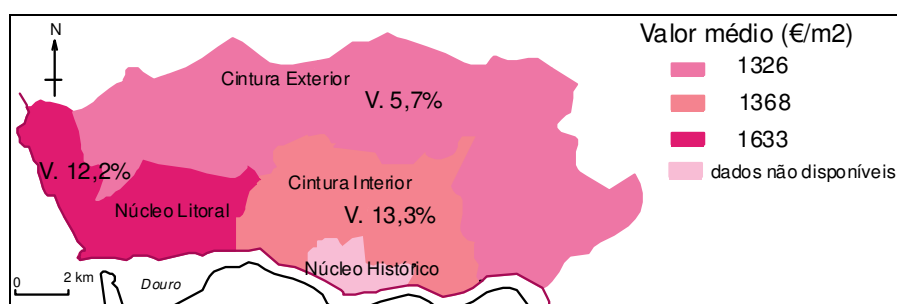
Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 16 - Alojamentos familiares clássicos ocupados pelo proprietário com ou sem encargos por compra, nos concelhos da GAMP, em 2001 (%)

A tendência de evolução do mercado habitacional na cidade, caracteriza-se por preços elevados dos alojamentos, quer para venda, quer para arrendamento, ao mesmo tempo que não tem facilitado o acesso à habitação por parte da procura com menor poder económico, situação que reforça as dinâmicas de segregação social e espacial dentro da cidade.

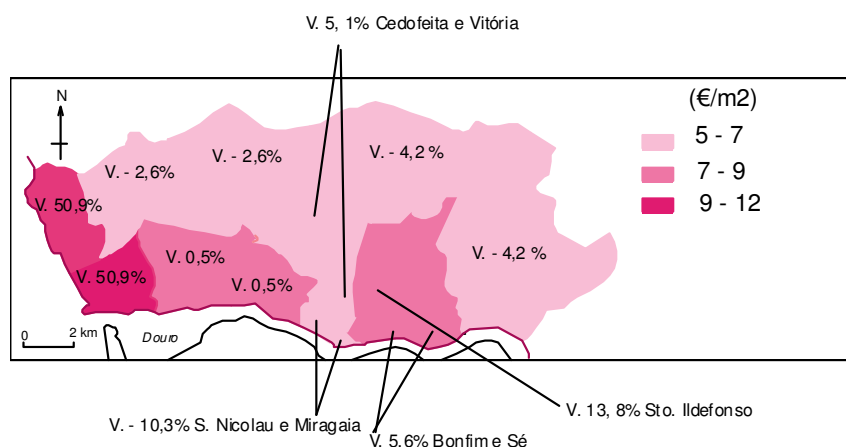
Na verdade o Porto apresenta um diferencial de preços significativo face aos concelhos

vizinhos. Os dados das figuras 17, 18 e 19 mostram que, no período de 2001 e 2006, as disparidades relativamente aos preços não só não se atenuaram como até agravaram-se, dado que várias das áreas mais caras, sobretudo a área ocidental, se encontram entre as que sofreram um maior aumento dos preços, não só de venda como também de arrendamento. O declínio da população e a mobilidade residencial a favor dos concelhos periféricos, como referimos no ponto 2, surge em larga medida associado a estas condições diferenciadas de funcionamento do mercado de habitação entre a cidade central e o território metropolitano envolvente.



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação bancária

Fig. 17 – Preços de venda da habitação em valores unitários (€/m2) de avaliação bancária, no 3º trimestre de 2006 e variação nominal entre o 3º trim. de 2001 e o período homólogo de 2006 (%)



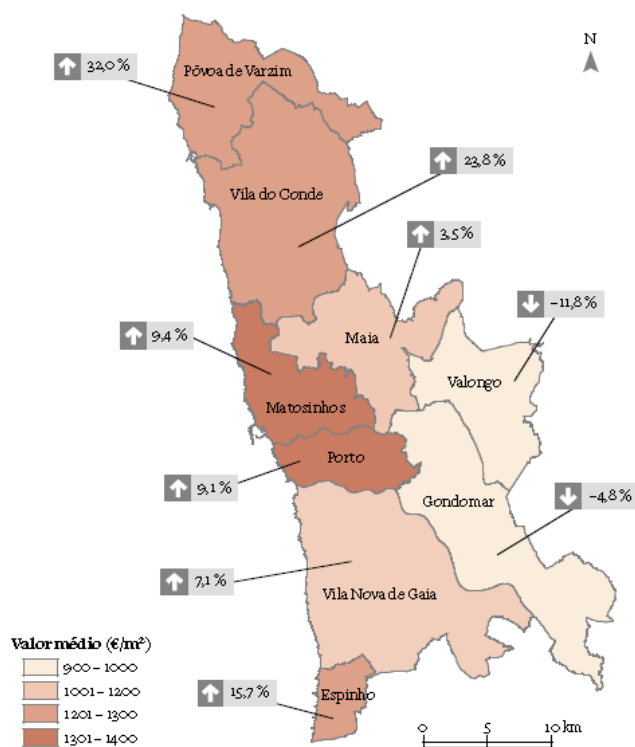
Fonte. Confidencial imobiliário

Fig. 18 – Preços de arrendamento da habitação em valores unitários (€/m2) em Jan. de 2006 e variação nominal entre Jan. de 2001 e Jan. de 2006 (%)

Os dados da fig. 19, revelam que as disparidades de preços intra-metropolitanas

aumentaram ao longo do período em análise, com efeito o incremento de preços observados na maioria dos concelhos do litoral foi superior à média metropolitana (8,0%), onde se destacam com valores mais elevados Póvoa de Varzim, Vila do Conde e Matosinhos.

Os concelhos de Gondomar e Valongo, onde os preços da habitação eram os mais baixos, apresentam no mesmo período uma redução, situação que faz com que estes concelhos sejam atractivos para as populações com menor rendimento, que fixam aqui a sua residência, particularmente, as que saíram do Porto após 1995⁴, ou até posteriormente.



Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária, In: CMP - *Evolução do Mercado Imobiliário no Grande Porto*, 2006, p. 4

Fig. 19 – Preços de venda da habitação em valores unitários (€/m²) de avaliação bancária, no 3º trimestre de 2006 e variação nominal entre o 3º trimestre de 2001 e o período homólogo de 2006 (%)

⁴ Como referimos no ponto 2, o concelho de Gondomar foi um dos concelhos que atraiu mais população que saiu do Porto (cerca de 19%).

Esta diferenciação dos preços da habitação faz com que haja uma dualização entre este e oeste, processo que terá vindo a acentuar-se, não obstante alguns esforços para o contrariar (cite-se, por exemplo, a urbanização da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra, a urbanização junto e atrás da Praça Velásquez, a construção do novo Estádio do Futebol Clube do Porto, do Centro Comercial Dolce Vita, a abertura e urbanização da Alameda das Antas, a construção do pólo Universitário da Asprela, a demolição dos bairros municipais de S. João de Deus e S. Vicente de Paulo), mas como afirma Rio Fernandes “não só na cidade do Porto, como também num território alargado, a evolução, seja mais espontânea ou mais planeada, em geral favorece a acentuação da desigualdade, por exemplo, através da construção de grandes bairros sociais em Gondomar e Valongo, ou na multiplicação dos condomínios fechados de classe alta a Oeste, conduzindo a uma territorialização potencialmente explosiva da dualidade entre “servil work” e “service work”, ... ou entre profissionais indiferenciados, ou com formação em áreas que sofreram recentemente acentuada desvalorização social e económica e empresários e quadros, regra geral com abundantes casos de DINK’s (“double income no kids”) e de jogadores e artistas”⁵.

Como afirma o autor citado “além da dimensão residencial nesta oposição Este-Oeste, ... outras se foram somando. No comércio, avultam os estabelecimentos de luxo do lado ocidental... multiplicando-se os serviços mais especializados, vocacionados para o consumidor em geral ou para as empresas enquanto adquirem grande notoriedade sedes de associações, empresas e fundações, ou escolas privadas e equipamentos culturais de grande alcance e prestígio.

Do lado oriental, ..., o único equipamento com dimensão e alcance significativo é o Estádio das Antas, ...As unidades de comércio e os serviços são quase todos de pequena dimensão e não estranha alguma estagnação e falta de especialização, tendo em vista o poder de compra de muitos dos residentes próximos”⁶.

⁵ FERNANDES, José Alberto Rio - *A cidade, os municípios e as políticas: o caso do Porto, Sociologia*, 13, 2003, p. 237.

⁶ Idem, *Ib.*, p.238

Concluindo podemos afirmar que a diferenciação de preços, reforça a dualidade este-oeste, como também é um reflexo de um conjunto de amenidades urbanas diferenciadas, não só espontâneas, mas também orientadas politicamente, cite-se o caso do Programa Polis (frente de Mar, do Porto, Matosinhos e Vila Nova de Gaia), a construção da Casa da Música, os primeiros traçados da linha do metro, as obras na marginal do Douro, entre Massarelos e a foz do rio, o futuro “Sea Life Center”, no lado ocidental, investimentos estes, que só recentemente, começaram a ser compensados por alguns investimentos a oriente, alguns ainda em construção, como é o caso do parque urbano oriental, a Pousada do Freixo, a Marina do Freixo, o Polis de Gondomar (compreende o território ribeirinho delimitado longitudinalmente pela EN 108 e pelo Rio Douro, com limites entre o Freixo (Porto) e o Areio de Atães) e a linha do metro para Gondomar (ligação Estádio do Dragão – Cabanas, que entrará em funcionamento em 2010).

4- CARÊNCIAS QUALITATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Como vimos no ponto anterior, do ponto de vista quantitativo as carências habitacionais encontram-se satisfeitas, podendo mesmo afirmar-se que a oferta de habitação é excedentária, face à procura, contudo mantêm-se alguns défices qualitativos.

Entre estes podemos salientar a sobreocupação, um indicador que nos permite detectar situações de provável dificuldade de acesso à habitação. Segundo os dados do Censo de 2001, quase 20% dos alojamentos da cidade do Porto estavam sobrelotados.

Quanto à distribuição territorial, verificam-se fortes disparidades intra-urbanas. As freguesias com maior número de situações de sobreocupação eram as do centro histórico, S. Nicolau, Sé, Miragaia e Vitória e, as na área oriental, Campanhã (fig. 20), freguesias que como vimos acima apresentam um maior número de alojamentos arrendados e com baixos níveis de renda, fruto do prolongado congelamento das mesmas.

As freguesias da área ocidental, apresentavam os índices mais baixos, com condições de habitabilidade melhor do que as restantes freguesias.

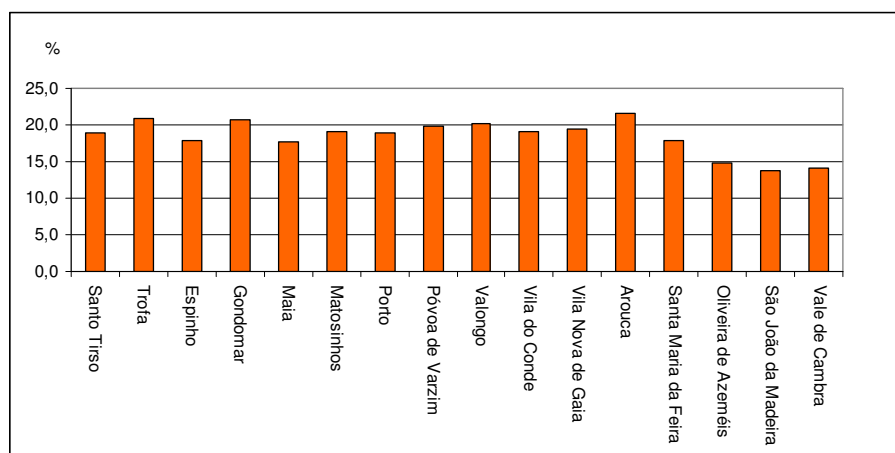
A GAMP, apresentava um valor de sobrelotação de 18%, a maioria dos concelhos registavam um valor superior a este, apenas os concelhos de Espinho, Maia, Santa Maria da Feira, Oliveira de Azeméis, S. João da Madeira e Vale de Cambra, detinham valores mais baixos, entre os 14% e 17% (fig. 21).

Outro dos indicadores que nos permite avaliar as condições de habitabilidade e de conforto do parque é a degradação dos edifícios. Como podemos observar na fig. 22, a cidade apresentava grandes assimetrias quanto ao grau de conservação dos edifícios. As freguesias que registavam maior nível de degradação eram as do centro histórico e as da baixa, fora destas duas áreas, destaca-se o caso de Campanhã, com 65% e da Foz do Douro com 60%, de edifícios a necessitar de reparações.



Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 20 – Alojamentos sobrelotados, na cidade do Porto, por freguesias, em 2001

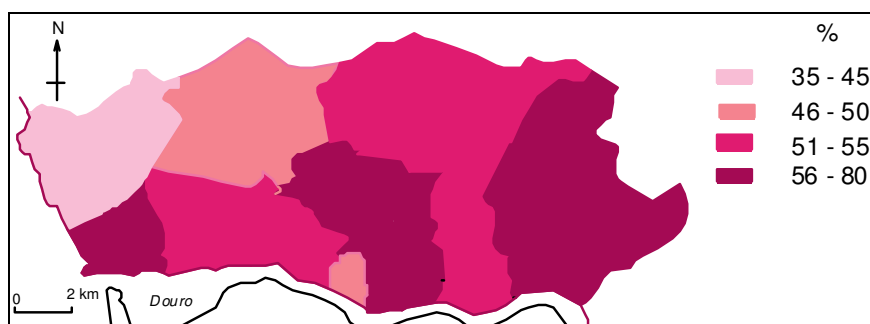


Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 21 – Alojamentos sobrelotados nos concelhos da GAMP, em 2001

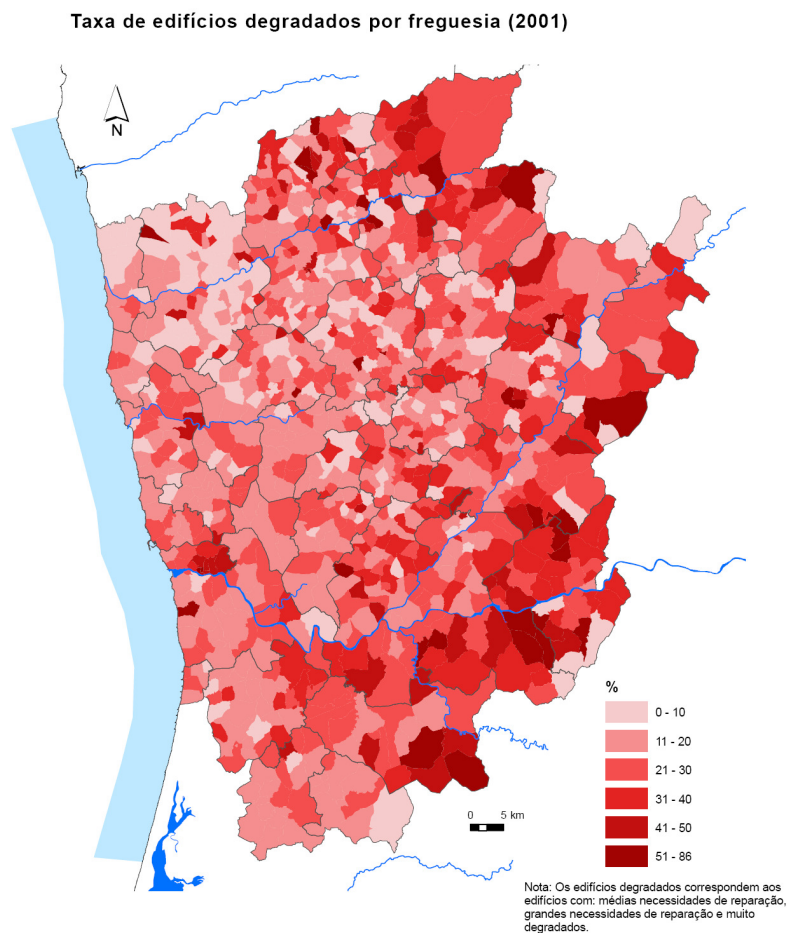
Esta situação está, directamente, relacionada com a maior antiguidade do parque nestas freguesias (veja-se a fig. 13) e com o prolongado congelamento das rendas, que contribuiu para que as rendas se mantivessem baixas, apesar das sucessivas alterações legislativas ao arrendamento e aos incentivos financeiros dados pelos governos, sobretudo a partir dos anos 80 à reabilitação, não permitindo, contudo, aos proprietários realizarem obras, dado que as rendas auferidas, não compensam a realização das mesmas.

A figura 23, permite-nos analisar este indicador para um território mais vasto. Podemos verificar que, as freguesias que apresentavam um parque mais degradado correspondem, na sua maioria, às que constituem os principais centros urbanos e dentro destas às mais centrais, ou seja, as com um parque mais antigo.



Fonte: INE, Censo de 2001

Fig. 22 – Edifícios com necessidade de reparações, na cidade do Porto em 2001



Fonte: MARQUES, T.; MATOS, F.; FERREIRA, E.; SILVA, F. (2006/2007)

Fig. 23 – Edifícios com necessidade de reparações em 2001

Se as condições de preservação do edificado influenciam fortemente a qualidade de vida das populações, esta é igualmente influenciada pelo nível de equipamento e de conforto dos alojamentos. Nos últimos anos, a situação do parque habitacional, da cidade e até da GAMP, melhorou substancialmente no que respeita ao abastecimento de água, energia eléctrica e saneamento, este último apresentava uma menor cobertura, sobretudo, nas freguesias mais rurais dos concelhos que constituem a GAMP.

No Porto, a desadequação entre oferta e procura habitacional é antiga. Para fazer face às necessidades das populações com menores rendimentos, sucederam-se sucessivos

programas de realojamento que originaram um parque habitacional municipal de grande dimensão com 50 bairros⁷ e cerca de 12 981⁸ alojamentos (fig. 24).

Em termos de localização espacial a maioria dos bairros concentram-se nas freguesias da cintura exterior, destacando-se com o maior número Campanhã, Lordelo do Ouro, Paranhos e Ramalde.

Vários destes bairros continuam a apresentar défices de integração urbana e social, devido à sua localização, em áreas de fraca acessibilidade, apresentam uma má imagem por concentração de famílias com baixos rendimentos, grande número de desempregados, beneficiários do Rendimento Social de Inserção e presumível existência de tráfico de estupefacientes, para além de outros delitos, contribuindo, para reforçar a dualização socio-territorial entre este e oeste, que referimos no ponto anterior.

Os bairros mais antigos, sobretudo os construídos ao abrigo do Plano de Melhoramentos (1956-1973) foram até aos anos 90 praticamente voltados ao abandono, o que contribuiu para a sua degradação física e social.

A partir de meados dos anos 90 a Câmara iniciou um processo de requalificação dos bairros municipais, de forma a oferecer aos seus residentes uma melhor qualidade habitacional.

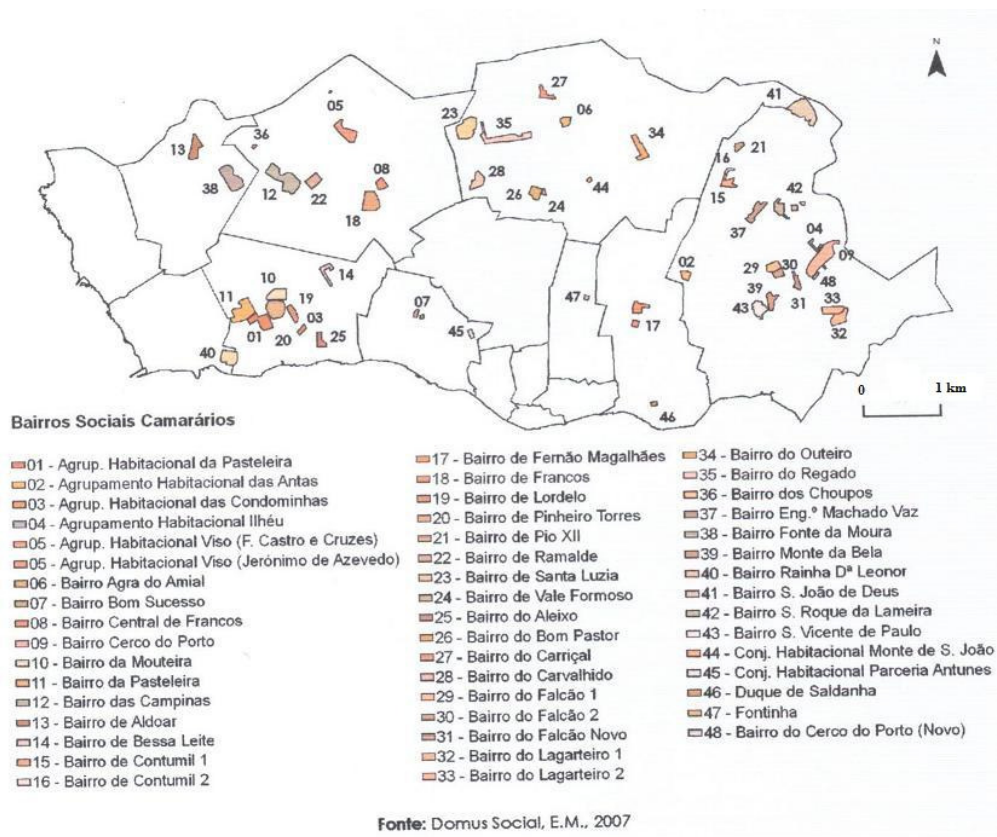
Esta intervenção tem incidido sobre um conjunto de acções de melhoria do edificado, reabilitação das fachadas, renovação de coberturas, intervenções nas caixilharias, fechamento de caixas de escadas, mudança de caleiras e canalizações, para além da requalificação dos espaços verdes, dos equipamentos desportivos, dos circuitos pedonais, viários e estacionamento de veículos.

Outra das acções desenvolvidas é o programa “Casa Nova”, lançado pela Câmara em 2006, que visa envolver os habitantes dos bairros na reabilitação e manutenção do interior dos alojamentos, para tal a Domus Social fornece um conjunto de materiais

⁷ Este valor inclui a conclusão de mais dois bairros do Plano Especial de Realojamento (PER), respectivamente Trav. de Salgueiros (freguesia. de Cedofeita) e Fontainhas (freguesia. do Bonfim).

⁸ Este valor inclui os 87 alojamentos dos bairros Trav. de Salgueiros e Fontainhas, a demolição de 280 alojamentos do Bairro de S. João de Deus e de 201 alojamentos do bairro de S. Vicente de Paulo.

(portas interiores, tintas e pavimentos) adquiridos com 75% de desconto em relação aos preços do mercado.



Fonte: Câmara Municipal do Porto - *Rede Social – Relatório de Pré Diagnóstico*, p. 80

Fig. 24 – Localização dos bairros municipais do Porto

Ao nível da intervenção social, vertente essencial para a reabilitação do tecido social e para o combate ao problema do estigma de que são vítimas muitos daqueles que residem nestes bairros, o Pelouro de Habitação e Acção Social da CMP, lançou os projectos “Porto Bairro a Bairro” e “Conversa de Bairro”.

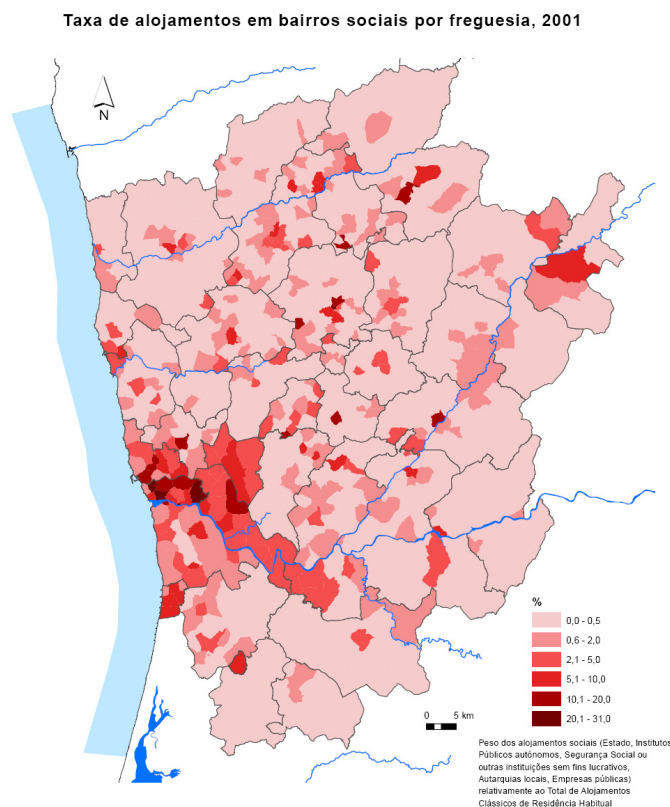
O “Porto Bairro a Bairro”, tem permitido às populações carenciadas dos bairros municipais, assistir a um conjunto de espectáculos, totalmente gratuitos, que cobrem diversas áreas, ópera, tunas académicas, fados, entre outros.

Desta forma procura-se proporcionar, às populações residentes nos bairros, o acesso a um conjunto variado de espectáculos, que de outra forma nunca teriam possibilidade de assistir, devido às suas fracas capacidades económicas.

O “Conversa de Bairro”, é um projecto, que através de conversas com especialistas de diversas áreas, procura sensibilizar e esclarecer os moradores em matérias diversificadas, como a saúde e bem-estar, gestão de conflitos, economia doméstica e acesso à justiça. Este projecto para além de uma componente pedagógica, fornece conselhos úteis para a melhoria da qualidade de vida das populações.

Saliente-se que, apesar destes projectos terem como público-alvo, os moradores dos bairros municipais eles, fazem parte da agenda cultural da cidade, estando, portanto, abertos a toda a população da cidade.

A figura 25, permite-nos analisar a distribuição dos bairros sociais para um território mais vasto. Podemos constatar que existe uma concentração destes no Porto, como já assinalámos, mas, também, em várias freguesias dos concelhos envolventes, Matosinhos, Gondomar, Maia, Valongo e Vila Nova de Gaia, nos restantes concelhos, estes aparecem muito mais dispersos pelo território e sobretudo concentrados nas freguesias urbanas.



Fonte: MARQUES, T.; MATOS, F.; FERREIRA, E.; SILVA, F. (2006/2007)

Fig. 25 – Localização dos Bairros Sociais, 2001 %

5- DINÂMICA RECENTE DE INVESTIMENTO NA HABITAÇÃO

Após termos feito uma abordagem da evolução do parque habitacional entre 1991 e 2001 e uma incursão pelas carências qualitativas, procuraremos neste ponto identificar as mais recentes dinâmicas de investimento na habitação no Porto e na GAMP, com base na informação das Estatísticas da Construção e Habitação publicadas pelo INE, para o período de 2002 a 2007.

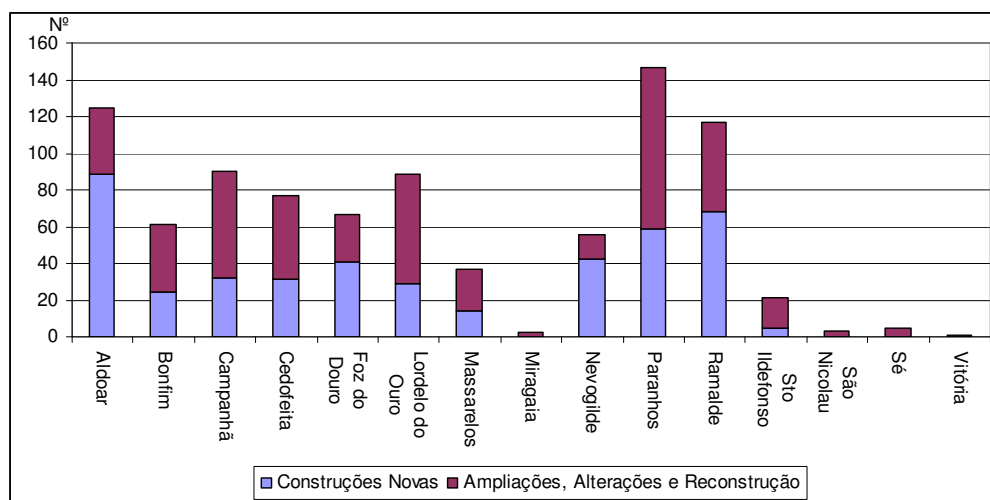
Esta informação permite-nos detectar quais os espaços em que o investimento tem sido mais forte e quais as alterações mais significativas do parque edificado.

Consideramos nesta análise as obras concluídas no período referido, pois, assim, temos uma imagem real da dinâmica construtiva e podemos detectar as diferenciações espaciais desta.

No Porto foram construídos ou reabilitados, no período em análise, um total de 898 edifícios destinados a habitação, destes 48,4% resultaram de construções novas e 51,6% de ampliações, alterações e reconstrução.

As freguesias de Paranhos, Ramalde, Aldoar, Campanhã, Lordelo do Ouro, Cedofeita e Foz do Douro, foram as que sofreram um maior investimento habitacional, totalizando no conjunto 712 edifícios, ou seja, 79% do total construído na cidade. Saliente-se, ainda, a insignificante construção nas freguesias do centro histórico, o que denota o desinvestimento nesta área da cidade.

As construções novas assumem um maior peso nas freguesias de Aldoar, Foz do Douro, Nevogilde e Ramalde, correspondendo a 46% das novas construções da cidade. Situação que está directamente relacionada com a maior disponibilidade de terrenos e a criação de novas acessibilidades, que permitiram abrir novas frentes para a construção. Quanto à reabilitação, esta adquire um maior peso nas freguesias de Paranhos, Lordelo do Ouro, Campanhã, Cedofeita, Bonfim, Santo Ildefonso e Massarelos, correspondendo a 328 edifícios da cidade que sofreram este tipo de intervenção, ou seja, 71% (fig. 26).



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 26 - Edifícios concluídos entre 2002-2007, para habitação familiar, no Porto

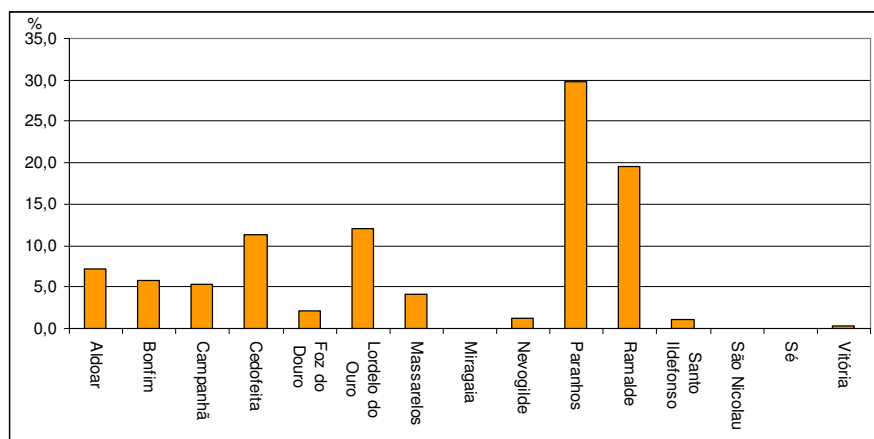
Relativamente ao número de fogos concluídos em construção nova para habitação familiar, foram concluídos na cidade 6110, correspondendo a uma média de 14 alojamentos por edifício.

Quanto à distribuição territorial, o maior peso de alojamentos concluídos, ocorre nas freguesias de Paranhos, Ramalde, Lordelo do Ouro e Cedofeita, perfazendo um total de 73% dos alojamentos concluídos na cidade (fig. 27).

Apesar de como referimos acima, estas freguesias apresentarem um menor peso de edifícios concluídos para habitação nova, contudo em termos de alojamentos o seu peso é maior, o que aponta para um perfil do edificado diferente, ou seja, edifícios de maior dimensão, com um maior número de alojamentos (fig. 28).

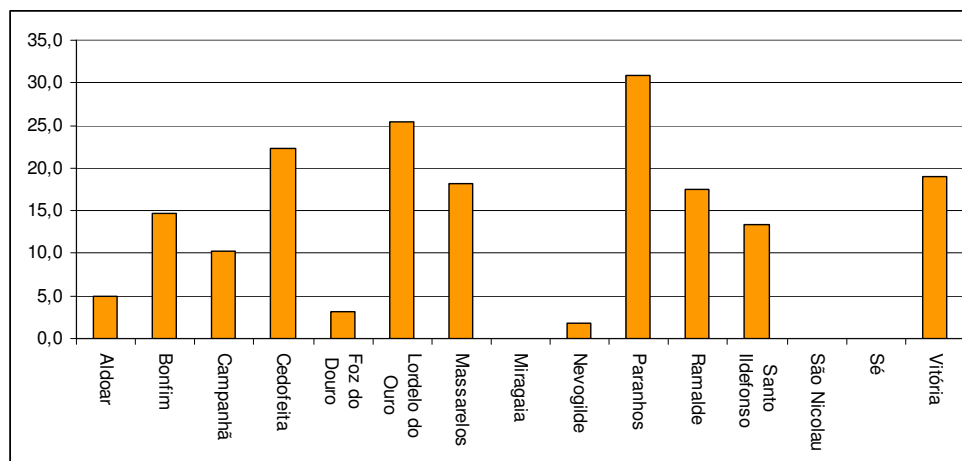
As freguesias em que o peso de edifícios novos era maior, caso de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, apresentam um número inferior de alojamentos e um menor número de alojamentos por edifício (fig. 27 e fig. 28).

Para termos uma ideia da dinâmica de crescimento do parque habitacional da cidade, avaliámos, o contributo dos seis anos em análise para o crescimento do parque habitacional recenseado em 2001, consideramos os edifícios construídos para habitação nova e no caso da informação do censo os edifícios exclusivamente e principalmente residenciais.



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 27 - Alojamentos concluídos em construções novas para habitação familiar entre 2002-2007, no Porto



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 28 – Nº médio de alojamentos por edifícios novos construídos entre 2002-2007, no Porto

Os dados da fig. 29, revelam que o parque habitacional do Porto teve um crescimento de 8%, destacando-se, com os maiores aumentos as freguesias de Nevogilde, Aldoar Foz do Douro e Ramalde. Mais uma vez se verifica o desinvestimento no centro histórico.

Na GAMP foram construídos ou reabilitados, no período em análise, um total de 22099 edifícios destinados a habitação, destes 89% resultaram de construções novas e 11% de ampliações, alterações e reconstrução.

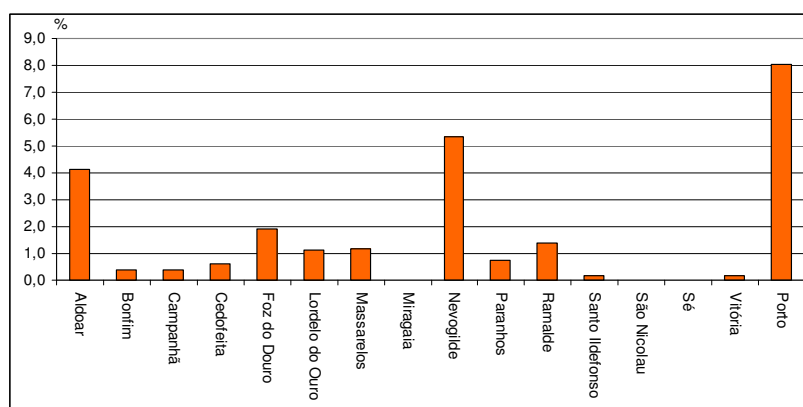
Em relação à distribuição territorial destacam-se com o maior investimento habitacional, os concelhos de Santa Maria da Feira, Vila Nova de Gaia, Santo Tirso, Vila do Conde, Gondomar, Maia, Matosinhos e Oliveira de Azeméis, totalizando no conjunto 15546 edifícios, ou seja, 70% do total construído na GAMP (fig. 30). Espinho, Porto, S. João da Madeira, Trofa e Vale de Cambra são os concelhos onde os edifícios concluídos foram menores.

Somente no concelho do Porto é que os edifícios reabilitados, apresentam um maior número que os novos, enquanto nos restantes concelhos são estes que predominam (fig. 30).

Relativamente ao número de alojamentos concluídos em construção nova para habitação familiar, foram concluídos na GAMP 78801, correspondendo a uma média de 3,9

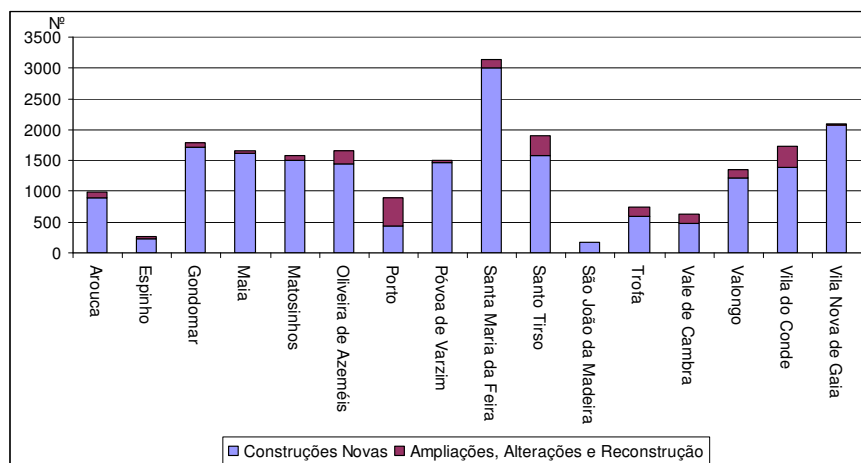
alojamentos por edifício. No que toca à distribuição territorial, o maior peso de alojamentos concluídos, ocorre nos concelhos de Vila Nova de Gaia, Matosinhos, Maia, Santa Maria da Feira, Gondomar, Valongo e Porto perfazendo um total de 76% dos alojamentos concluídos na GAMP (fig. 31).

Quanto ao número médio de alojamentos por edifício, podemos identificar, grosso modo, dois processos distintos, por um lado, a densificação urbana, bem patente nos concelhos do Porto, Matosinhos, Maia, Vila Nova de Gaia e S. João da Madeira, com um maior número médio de alojamentos por edifícios - onde os terrenos escasseiam e/ou os preços são mais elevados. Por outro, um processo de povoamento mais extensivo - onde os terrenos são abundantes e os preços mais baixos - marcado por edifícios de menor dimensão, como é o caso dos concelhos de Santo Tirso, Trofa, Póvoa de Varzim, Arouca, Santa Maria da Feira e Vale de Cambra (fig. 32).



Fonte: INE, Censo de 2001 e Estatísticas da Construção e Habitação

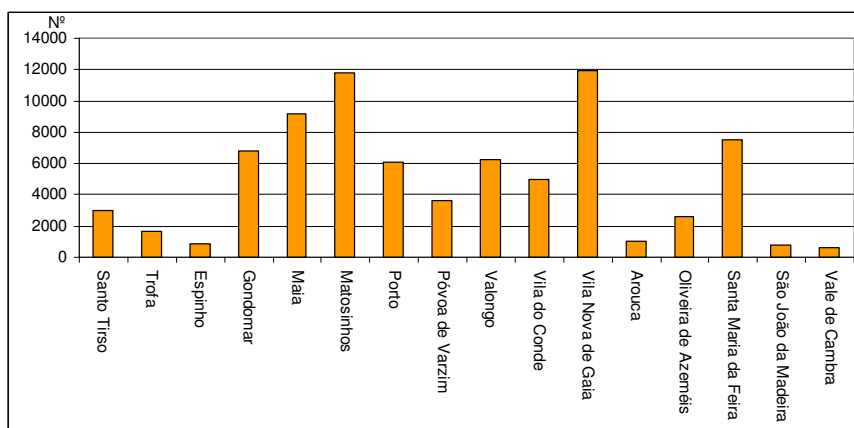
Fig. 29 – Taxa de crescimento dos edifícios habitacionais entre 2001e 2007, no Porto



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

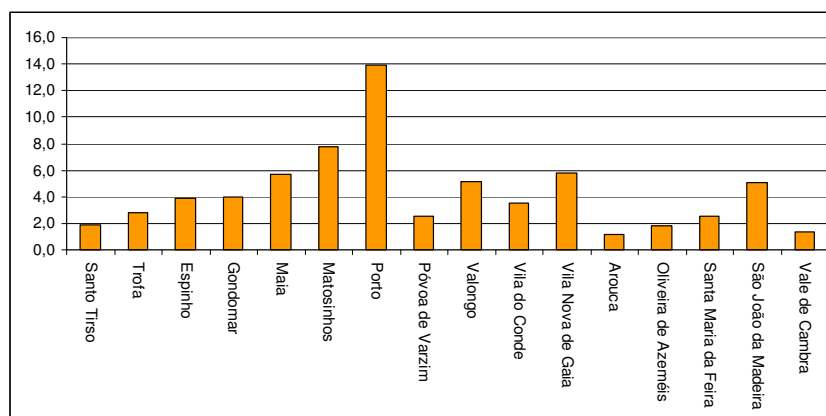
Fig. 30 - Edifícios concluídos entre 2002-2007, para habitação familiar, nos concelhos da GAMP

Considerando a taxa de crescimento entre 2001 e 2007, verifica-se que na GAMP, o parque habitacional cresceu 5,5%, destacando-se, com valores superiores a este os concelhos de Arouca, Póvoa de Varzim, Santo Tirso, Santa Maria da Feira, Valongo, Oliveira de Azeméis, Maia, S. João da Madeira, Trofa, Vale de Cambra e Vila Nova de Gaia. Quanto aos restantes apresentam valores mais baixo, sendo de salientar o Porto, com a taxa mais baixa, portanto, mais uma vez verifica-se que o Porto se apresenta menos dinâmico, entre os concelhos da GAMP (fig. 33).



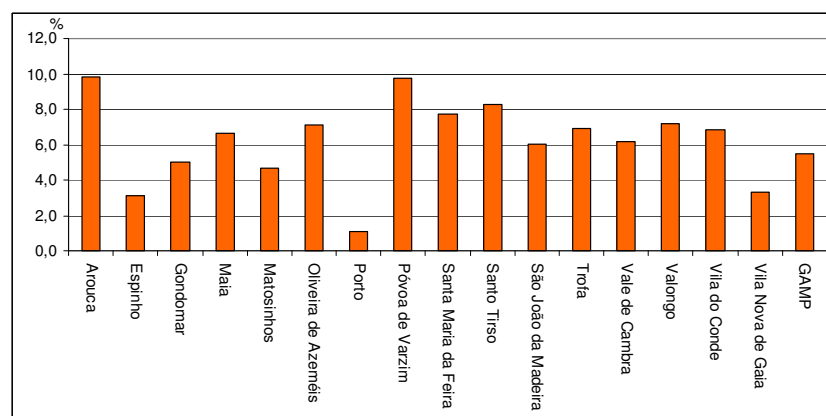
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 31 - Alojamentos concluídos em construções novas para habitação familiar entre 2002-2007, nos concelhos da GAMP



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 32 - Nº médio de alojamentos por edifícios novos construídos entre 2002-2007, nos concelhos da GAMP



Fonte: INE, Censo de 2001 e Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 33 – Taxa de crescimento dos edifícios habitacionais entre 2001e 2007, nos concelhos da GAMP

Conclusão

O declínio da população residente no Porto e o seu envelhecimento progressivo é um processo que se prolonga há anos e como tal representa uma tendência instalada, cuja inversão é um desafio exigente, em tempo e recursos. Para inverter esta tendência o município tem vindo a promover esforços no sentido de reabitar o edificado e recuperar a função residencial, particularmente no centro da cidade, criando um conjunto de “amenidades urbanas”, bem como aproveitando os programas de reabilitação existentes,

que tornem mais atractivo este espaço, para o investimento por parte dos agentes privados⁹.

No que se refere à situação habitacional a análise efectuada permite-nos concluir que nos anos 90, se manifesta uma capacidade de investimento habitacional significativa, com um forte crescimento do parque habitacional, superando este, o aumento do número de famílias. Esta situação decorre, do maior crescimento dos alojamentos de residência habitual, vagos e de uso sazonal, embora, em algumas freguesias do Porto e em alguns concelhos da GAMP, os alojamentos que sofreram um maior crescimento foram os vagos e os de residência secundária.

Outra das constatações é a grande diferenciação este-oeste dos preços da habitação que originou uma mobilidade habitacional da cidade do Porto em direcção a outros concelhos e uma dualidade em termos de qualidade habitacional, a ocidente predominam a habitação da gama média-alta e a oriente média-baixa, com um grande peso de bairros sociais.

Relativamente às condições habitacionais das famílias, verifica-se uma melhoria substancial, quer relativamente ao acesso aos alojamentos e sua propriedade, quer quanto à qualidade dos alojamentos, sobretudo em termos de infra-estruturas básicas.

Quanto ao regime de propriedade dos fogos, verifica-se uma diminuição dos alojamentos arrendados e um aumento dos ocupantes proprietários e, dentro destes, o peso crescente dos onerados com encargos.

Evidenciam-se, ainda, algumas situações de carência qualitativa, nomeadamente as decorrentes do aumento da sobrelotação e do número significativo de edifícios a necessitar de obras de reabilitação.

Os bairros sociais encontram-se muito concentrados na cidade do Porto e no conjunto dos concelhos mais próximos desta.

Vários dos bairros municipais do Porto, estão muito degradados, contudo, a Câmara tem vindo progressivamente a realizar obras de reabilitação ou mesmo demolição, em alguns bairros, bem como tem promovido algumas iniciativas de integração social das

⁹ Para levar acabo este processo de reabilitação a Câmara Municipal do Porto, criou, em 2004 uma Sociedade de Reabilitação Urbana “A Porto Vivo SA”.

populações, que como vimos apresentam um conjunto de vulnerabilidades económica e sociais, que não são fáceis de resolver.

A tendência de evolução, mais recente, do mercado habitacional, revela a continuidade do dinamismo de investimento habitacional da GAMP, marcado pela construção de edifícios novos, com um maior número de alojamentos, em que se distingue um anel central com um perfil mais denso e o restante território com um tecido construído mais extensivo.

BIBLIOGRAFIA

- Câmara Municipal do Porto - *Mobilidade na cidade do Porto - Análise das deslocações em transporte individual*. Gabinete de Estudos e Planeamento e Direcção Municipal da Via Pública, 2007.
- Câmara Municipal do Porto - *Rede Social – Relatório de Pré Diagnóstico*, Gabinete de Estudos e Planeamento, 2008.
- Câmara Municipal do Porto - *Notas sobre a evolução demográfica do concelho do Porto (1991-2005)*, Gabinete de Estudos e Planeamento, 2007.
- Câmara Municipal do Porto - *Evolução do Mercado Imobiliário no Grande Porto*, Destaque Informativo, Gabinete de Estudos e Planeamento, Dezembro de 2006.
- MARQUES, T.; MATOS, F.; FERREIRA, E.; SILVA, F. - *Plano Estratégico da Habitação – documentos de base*, Departamento de Geografia da FLUP, 2006/2007 (documento interno não publicado).
- Rio Fernandes, José - *A cidade, os municípios e as políticas: o caso do Porto*, Sociologia, FLUP, nº 13, 2003, p. 227-251.